

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2016 - 2021	Beschluss-Nr: 1034/2019/3.1	Status öffentlich									
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung; Gebiet: "nördlich Hooge Riege" - weiteres Vorgehen											
<u>Beratungsfolge:</u> <table><tr><td>22.10.2019</td><td>Bau- und Sanierungsausschuss</td><td>öffentlich</td></tr><tr><td>29.10.2019</td><td>Verwaltungsausschuss</td><td>nicht öffentlich</td></tr><tr><td>04.11.2019</td><td>Rat der Stadt Norden</td><td>öffentlich</td></tr></table>			22.10.2019	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich	29.10.2019	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	04.11.2019	Rat der Stadt Norden	öffentlich
22.10.2019	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich									
29.10.2019	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich									
04.11.2019	Rat der Stadt Norden	öffentlich									
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Wento, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht									

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt folgende alternative Verfahren einzuleiten:

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung; Gebiet: "nördlich Hooge Riege" vom 26.02.2019

oder

2. Kaufverhandlungen zum Erwerb der privaten Grundstücke 135/15 und 135/17 aufzunehmen. Haushaltsmittel, ermittelt anhand des Bodenrichtwertes, sind im Haushalt 2020 bereitzustellen.

oder

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne die Festsetzung, dass 15 % der Wohnungen als wohnscheinberechtigungsfähige Wohnungen auszuweisen sind, weiter zu verfolgen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐	Betrag: _____ €
	Nein ☐	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja ☐	Produkt-Nr.: _____
	Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja ☐	_____
		(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken. ☐
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen. ☐
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt. ☐
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt. ☒
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte. ☐
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum. ☒
7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe. ☐
8. Wir fördern den Klimaschutz. ☐

Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)

Andere Ziele: ☐

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 26.02.2019 über die Sitzungsvorlage 0463/2018/3.1 beschlossen. Es wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung; Gebiet „nördlich Hooge Riege“ gefasst.

In einer Protokollnotiz wurde festgehalten, dass zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus 15 % der Wohnungen als wohnberechtigungsscheinfähige Wohnungen auszuweisen sind. Sofern der Investor diese vorgesehene Nutzung nicht umsetzen will, soll die Verwaltung Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufnehmen.

Mit E-Mail vom 05.09.2019 teilte der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger Folgendes mit:

„Nach eingehender Prüfung und erneuter Rücksprache mit Herrn [REDACTED] müssen wir Ihnen mitteilen, dass eine Realisierung des Projekts „nördlich Hooge Riege“, unter der Restriktion 15% günstiger Wohnraum, wirtschaftlich leider nicht darstellbar ist.

Insbesondere nachdem die Geschosshöhe durch die Stadt Norden von 3 + Staffelgeschoss auf 2 + Satteldach reduziert wurde, könnten wir dieser Anforderung nicht nachkommen.

Vergleichsweise mussten wir bei unserem bereits realisierten Wohnprojekt Oldenburg Dietrichsweg lediglich 2 von 60 Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein nachweisen.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis, dass wir angesichts der derzeit sehr hohen Bau- und Materialpreise zu keinem anderen Ergebnis kommen können.

Über Ihren Vorschlag, wie wir dem Vorhaben ggf. doch noch zum Erfolg verhelfen könnten, würden wir uns jedoch freuen.“

Im Falle des Erwerbs der Flächen wäre ein Bodenrichtwert von 90 € anzusetzen. Bei einem vollständigen Erwerb der Flächen im Geltungsbereich (Flurstücke 135/5 und 135/17) von 3.275 qm wäre ein HH-Ansatz von rd. 295.000,- € zzgl. Nebenkosten zu bilden.

Vor diesem Hintergrund gibt es verschiedene Möglichkeiten weiter zu verfahren. Aus diesem Grund bittet die Verwaltung um Entscheidung des Rates der Stadt Norden, welcher der Beschlussvorschläge weiterverfolgt werden soll.

Anlagen:

- Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung